

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**
omissis

N° Gen. Rep. **81/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BRERA**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di
tipo in villini,
Autorimessa e terreni
agricoli**

Esperto alla stima: **Geom. Silvio Prato**

Codice fiscale: PRTSLV69P23A052U

Studio in: Via Salvo d'Acquisto 124 - 15011 Acqui Terme

Email: silvio.prato@alice.it

Pec: silvio.prato@geopec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Defendente n.214 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo in villini (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.4), Autorimessa (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.3) e terreni agricoli (individuati al Catasto Terreni al foglio 14, particella 248 e particella 347); il tutto in un unico corpo alle coerenze dei mappali 397, 528, 346, 186, 480 e 348 del foglio 14 del Comune di Acqui Terme.

Corpo: A

Categoria: agricolo

omissis proprietà per 1/4 e omissis proprietà per 3/4., Comune Acqui Terme foglio 14, particella 248, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7.636 mq., reddito dominicale: € 39,44, reddito agrario: € 39,44

Corpo: B

Categoria: agricolo

omissis proprietà per 1/4 e omissis proprietà per 3/4., Comune Acqui Terme foglio 14, particella 347, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 4.088 mq., reddito dominicale: € 23,22, reddito agrario: € 21,11

Corpo: C

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

omissis proprietà per 1/4 e omissis proprietà per 3/4., foglio 14, particella 189, subalterno 3, indirizzo Via San Defendente n.214, piano T, comune Acqui Terme, categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq., superficie 42 mq., rendita € 122,40

Corpo: D

Categoria: Abitazione in villini [A7]

omissis proprietà per 1/4 e omissis proprietà per 3/4., foglio 14, particella 189, subalterno 4, indirizzo Via San Defendente n.214, piano S1-T-1, comune Acqui Terme, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 253 mq., rendita € 1.533,88

2. Stato di possesso

Bene: Via San Defendente n.214 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo in villini (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.4), Autorimessa (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.3) e terreni agricoli (individuati al Catasto Terreni al foglio 14, particella 248 e particella 347); il tutto in un unico corpo alle coerenze dei mappali 397, 528, 346,186, 480 e 348 del foglio 14 del Comune di Acqui Terme.

Corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: D

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Defendente n.214 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo in villini (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.4), Autorimessa (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.3) e terreni agricoli (individuati al Catasto Terreni al foglio 14, particella 248 e particella 347); il tutto in un unico corpo alle coerenze dei mappali 397, 528, 346,186, 480 e 348 del foglio 14 del Comune di Acqui Terme.

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Defendente n.214 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo in villini (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.4), Autorimessa (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.3) e terreni agricoli (individuati al Catasto Terreni al foglio 14, particella 248 e particella 347); il tutto in un unico corpo alle coerenze dei mappali 397, 528, 346,186, 480 e 348 del foglio 14 del Comune di Acqui Terme.

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

Corpo: B

Creditori Iscritti: omissis

Corpo: C

Creditori Iscritti: omissis

Corpo: D

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Beni: Via San Defendente n.214 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo in villini (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.4), Autorimessa (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.3) e terreni agricoli (individuati al Catasto Terreni al foglio 14, particella 248 e particella 347); il tutto in un unico corpo alle coerenze dei mappali 397, 528, 346,186, 480 e 348 del foglio 14 del Comune di Acqui Terme.

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Defendente n.214 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo in villini (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.4), Autorimessa (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.3) e terreni agricoli (individuati al Catasto Terreni al foglio 14, particella 248 e particella 347); il tutto in un unico corpo alle coerenze dei mappali 397, 528, 346, 186, 480 e 348 del foglio 14 del Comune di Acqui Terme.

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Defendente n.214 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo in villini (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.4), Autorimessa (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.3) e terreni agricoli (individuati al Catasto Terreni al foglio 14, particella 248 e particella 347); il tutto in un unico corpo alle coerenze dei mappali 397, 528, 346, 186, 480 e 348 del foglio 14 del Comune di Acqui Terme.

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Via San Defendente n.214 - Acqui Terme (AL) - 15011

Lotto: 001 - Abitazione di tipo in villini (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.4), Autorimessa (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.3) e terreni agricoli (individuati al Catasto Terreni al foglio 14, particella 248 e particella 347); il tutto in un unico corpo alle coerenze dei mappali 397, 528, 346,186, 480 e 348 del foglio 14 del Comune di Acqui Terme.

Valore complessivo intero: 181.540,00

Beni in **Acqui Terme (AL)**
Località/Frazione
Via San Defendente n.214

Lotto: 001 - Abitazione di tipo in villini (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.4), Autorimessa (individuata al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 189, sub.3) e terreni agricoli (individuati al Catasto Terreni al foglio 14, particella 248 e particella 347); il tutto in unico corpo alle coerenze dei mappali 397, 528, 346, 186, 480 e 348 del foglio 14 del Comune di Acqui Terme.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 21-04-2023

In data 21/04/2023 è stata depositata la certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano. In data 12/05/2023 è stata depositata la certificazione notarile integrativa a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano a prova dell'avvenuta sanatoria della continuità delle trascrizioni consistente nella trascrizione dell'accettazione tacita di eredità effettuata in data 09/05/2023 al Reg.Gen.2172 ed al Reg.Part.1824 a favore di omissis e omissis e contro omissis presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria-Acqui Terme.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Via San Defendente n.214

Quota e tipologia del diritto

1/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

3/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis proprietà per 1/4 e omissis proprietà per 3/4. , Comune Acqui Terme, foglio 14, particella 248, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 7.636 mq., reddito dominicale: € 39,44, reddito agrario: € 39,44

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Via San Defendente n.214

Quota e tipologia del diritto

1/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

3/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: omissis proprietà per 1/4 e omissis proprietà per 3/4. , Comune Acqui Terme, foglio 14, particella 347, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 4.088 mq., reddito dominicale: € 23,22, reddito agrario: € 21,11

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Defendente n.214

Quota e tipologia del diritto

1/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

3/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà per 1/4 e omissis proprietà per 3/4., foglio 14, particella 189, subalterno 3, indirizzo Via San Defendente n.214, piano T, comune Acqui Terme, categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq., superficie 42 mq., rendita € 122,40

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Abitazione in villini [A7] sito in Via San Defendente n.214

Quota e tipologia del diritto

1/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

3/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis proprietà per 1/4 e omissis proprietà per 3/4., foglio 14, particella 189, subalterno 4, indirizzo Via San Defendente n.214, piano S1-T-1, comune Acqui Terme, categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 253 mq., rendita € 1.533,88

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si fa rilevare che è presente una porta di collegamento tra il deposito attrezzi ed il WC del piano terreno (lato sud-ovest del fabbricato).

Regularizzabili mediante: Variazione catastale DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si fa rilevare che è presente una porta di collegamento tra il deposito attrezzi ed il WC del piano terreno (lato sud-ovest del fabbricato).

Variazione catastale DOCFA: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Acqui Terme (AL), Via San Defendente n.214
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: B
agricolo sito in Acqui Terme (AL), Via San Defendente n.214
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: C
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acqui Terme (AL), Via San Defendente n.214
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Identificativo corpo: D
Abitazione in villini [A7] sito in Acqui Terme (AL), Via San Defendente n.214
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis quale debitore non datore di ipoteca; A rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 23/10/2008 ai nn. 4872/2950; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 30/10/2008 ai nn. 5445/896; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00;

Note:

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.
Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme).
Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.
Tanto nella Certificazione Notarile depositata il 21/04/2023 che nella successiva integrazione depositata il 12/05/2023 si fa riferimento a "ANNOTAZIONE del 08/02/2011 - Registro Particolare 54 Registro Generale 549 Pubblico Ufficiale LAMANNA LUCA Repertorio 6934/4535 del 27/01/2011 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007": trattasi di un refuso come potuto accertare a seguito delle visure aggiornate effettuate dal Custode Avv.E.Mastorchio in data 24/07/2023 e come confermato sempre al Custode dallo stesso Notaio Dott.Giulia Messina Vitranò. NON ESISTE QUINDI NESSUNA ANNOTAZIONE ALLA PRESENTE FORMALITA'.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis quale debitore non datore di ipoteca; A rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 29/12/2015 ai nn. 10885/7401; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 30/12/2015 ai nn. 4768/615; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00;

Note:

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme).

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 09/10/2018 ai nn. 77/2018 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/02/2019 ai nn. 770/580;

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Uff.Giud.Trib.di Alessandria in data 16/03/2023 ai nn. 1186 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 05/04/2023 ai nn. 1635/1376;

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme).

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis quale debitore non datore di ipoteca; A rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 23/10/2008 ai nn. 4872/2950; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 30/10/2008 ai nn. 5445/896; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00;

Note:

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme).

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

Tanto nella Certificazione Notarile depositata il 21/04/2023 che nella successiva integrazione depositata il 12/05/2023 si fa riferimento a "ANNOTAZIONE del 08/02/2011 - Registro Particolare 54 Registro Generale 549 Pubblico Ufficiale LAMANNA LUCA Repertorio 6934/4535 del 27/01/2011 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007": trattasi di un refuso come potuto accertare a seguito delle visure aggiornate effettuate dal Custode Avv.E.Mastorchio in data 24/07/2023 e come confermato sempre al Custode dallo stesso Notaio Dott.Giulia Messina Vitranò. NON ESISTE QUINDI NESSUNA ANNOTAZIONE ALLA PRESENTE FORMALITA'.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis quale debitore non datore di ipoteca; A rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 29/12/2015 ai nn. 10885/7401; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 30/12/2015 ai nn. 4768/615; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00;

Note:

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme).

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 09/10/2018 ai nn. 77/2018 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/02/2019 ai nn. 770/580; Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3. Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Uff.Giud.Trib.di Alessandria in data 16/03/2023 ai nn. 1186 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 05/04/2023 ai nn. 1635/1376; Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3. Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme). Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis quale debitore non datore di ipoteca; A rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 23/10/2008 ai nn. 4872/2950; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 30/10/2008 ai nn. 5445/896; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00;

Note:

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3. Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme). Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347. Tanto nella Certificazione Notarile depositata il 21/04/2023 che nella successiva integrazione depositata il 12/05/2023 si fa riferimento a "ANNOTAZIONE del 08/02/2011 - Registro Particolare 54 Registro Generale 549 Pubblico Ufficiale LAMANNA LUCA Repertorio 6934/4535 del 27/01/2011 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007": trattasi di un refuso come potuto accertare a seguito delle visure aggiornate effettuate dal Custode Avv.E.Mastorchio in data 24/07/2023 e come confermato sempre al Custode dallo stesso Notaio Dott.Giulia Messina Vitrano. NON ESISTE QUINDI NESSUNA ANNOTAZIONE ALLA PRESENTE FORMALITA'.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis quale debitore non datore di ipoteca; A rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 29/12/2015 ai nn. 10885/7401; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 30/12/2015 ai nn. 4768/615; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00;

Note:

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3. Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme). Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 09/10/2018 ai nn. 77/2018 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/02/2019 ai nn. 770/580;

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Uff.Giud.Trib.di Alessandria in data 16/03/2023 ai nn. 1186 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 05/04/2023 ai nn. 1635/1376;

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme).

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis quale debitore non datore di ipoteca; A rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 23/10/2008 ai nn. 4872/2950; Iscritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 30/10/2008 ai nn. 5445/896; Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00;

Note:

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme).

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

Tanto nella Certificazione Notarile depositata il 21/04/2023 che nella successiva integrazione depositata il 12/05/2023 si fa riferimento a "ANNOTAZIONE del 08/02/2011 - Registro Particolare 54 Registro Generale 549 Pubblico Ufficiale LAMANNA LUCA Repertorio 6934/4535 del 27/01/2011 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART.8, COMMA 2, DEL D.L. 7/2007": trattasi di un refuso come potuto accertare a seguito delle visure aggiornate effettuate dal Custode Avv.E.Mastorchio in data 24/07/2023 e come confermato sempre al Custode dallo stesso Notaio Dott.Giulia Messina Vitranò. NON ESISTE QUINDI NESSUNA ANNOTAZIONE ALLA PRESENTE FORMALITA'.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di omissis contro omissis, omissis, omissis quale debitore non datore di ipoteca; A rogito di Notaio Luca Lamanna di Acqui Terme in data 29/12/2015 ai nn. 10885/7401; Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Servizio Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 30/12/2015 ai nn. 4768/615; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00;

Note:

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme).

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori di omissis contro omissis; A rogito di Tribunale di Alessandria in data 09/10/2018 ai nn. 77/2018 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme in data 19/02/2019 ai nn. 770/580;

Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.

Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di omissis contro omissis, omissis; A rogito di Uff.Giud.Trib.di Alessandria in data 16/03/2023 ai nn. 1186 trascritto a Agenzia del Territorio di Alessandria - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Acqui Terme in data 05/04/2023 ai nn. 1635/1376;
Grava su Acqui Terme Catasto Fabbricati Fg.14 Particella 189 sub.4 e Particella 189 sub.3.
Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 189 (la cui consistenza ed individuazione sono assorbite dalle particelle 189 sub.4 e 189 sub.3 del Catasto Fabbricati di Acqui Terme).
Grava su Acqui Terme Catasto Terreni Fg.14 Particella 248 e Particella 347.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Acqui Terme (AL), Via San Defendente n.214

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Acqui Terme (AL), Via San Defendente n.214

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Acqui Terme (AL), Via San Defendente n.214

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: D

Abitazione in villini [A7] sito in Acqui Terme (AL), Via San Defendente n.214

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/2 e omissis prop.1/2. **proprietario/i ante ventennio al 16/08/1986.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Cassinelli, in data 25/08/1979, al n. 36374; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 17/09/1979, ai nn. 3255/2648.

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/4 e omissis prop.3/4. dal 16/08/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme, in data 11/02/1987, ai nn. 79/Vol.712; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 04/08/1987, ai nn. 3051/2307.

Note:

In data 09/05/2023 al Reg.Gen.2172/Reg.Part.1824 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità contro omissis ed a favore dei Sigg.ri omissis e omissis, in virtù dell'atto a concessione a garanzia di mutuo del 23/10/2008 rogito Notaio L.Lamanna Rep.n°4872.

In Denuncia di Successione erano riportate le originarie particelle 189, 347 e 248 del Catasto Terreni di Acqui Terme, dalle quali sono derivati gli attuali immobili oggetto di procedura.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/2 e omissis prop.1/2. **proprietario/i ante ventennio al 16/08/1986.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Cassinelli, in data 25/08/1979, al n. 36374; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 17/09/1979, ai nn. 3255/2648.

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/4 e omissis prop.3/4. dal 16/08/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme, in data 11/02/1987, ai nn. 79/Vol.712; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 04/08/1987, ai nn. 3051/2307.

Note:

In data 09/05/2023 al Reg.Gen.2172/Reg.Part.1824 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità contro omissis ed a favore dei Sigg.ri omissis e omissis, in virtù dell'atto a concessione a garanzia di mutuo del 23/10/2008 rogito Notaio L.Lamanna Rep.n°4872.

In Denuncia di Successione erano riportate le originarie particelle 189, 347 e 248 del Catasto

Terreni di Acqui Terme, dalle quali sono derivati gli attuali immobili oggetto di procedura.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/2 e omissis prop.1/2. **proprietario/i ante ventennio al 16/08/1986.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Cassinelli, in data 25/08/1979, al n. 36374; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 17/09/1979, ai nn. 3255/2648.

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/4 e omissis prop.3/4. dal 16/08/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme, in data 11/02/1987, ai nn. 79/Vol.712; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 04/08/1987, ai nn. 3051/2307.

Note:

In data 09/05/2023 al Reg.Gen.2172/Reg.Part.1824 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità contro omissis ed a favore dei Sigg.ri omissis e omissis, in virtù dell'atto a concessione a garanzia di mutuo del 23/10/2008 rogito Notaio L.Lamanna Rep.n°4872.

In Denuncia di Successione erano riportate le originarie particelle 189, 347 e 248 del Catasto Terreni di Acqui Terme, dalle quali sono derivati gli attuali immobili oggetto di procedura.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/2 e omissis prop.1/2. **proprietario/i ante ventennio al 16/08/1986.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ernesto Cassinelli, in data 25/08/1979, al n. 36374; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 17/09/1979, ai nn. 3255/2648.

Titolare/Proprietario: omissis prop.1/4 e omissis prop.3/4. dal 16/08/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Acqui Terme, in data 11/02/1987, ai nn. 79/Vol.712; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme, in data 04/08/1987, ai nn. 3051/2307.

Note:

In data 09/05/2023 al Reg.Gen.2172/Reg.Part.1824 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità contro omissis ed a favore dei Sigg.ri omissis e omissis, in virtù dell'atto a concessione a garanzia di mutuo del 23/10/2008 rogito Notaio L.Lamanna Rep.n°4872.

In Denuncia di Successione erano riportate le originarie particelle 189, 347 e 248 del Catasto Terreni di Acqui Terme, dalle quali sono derivati gli attuali immobili oggetto di procedura.

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7. PRATICHE EDILIZIE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Defendente n.214

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Defendente n.214

Numero pratica: Permesso di Costruire n°33/06

Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo fabbricato di civile abitazione con ampliamento della superficie utile al di fuori della sagoma originaria.

Presentazione in data 21/03/2006 al n. di prot. 122/06/0

Rilascio in data 22/05/2006

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Defendente n.214

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°122/06/1

Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Varianti in corso d'opera, rispetto al progetto di cui a Permesso di Costruire n°33/06 - Prat.Ed.n.122/06/0 - in data 22/05/2006

Presentazione in data 10/10/2006

Abitabilità/agibilità in data 27/11/2006 al n. di prot. 1665

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Abitazione in villini [A7] sito in Via San Defendente n.214

Numero pratica: Immobile Ante 1967

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Abitazione in villini [A7] sito in Via San Defendente n.214

Numero pratica: Permesso di Costruire n°33/06

Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo fabbricato di civile abitazione con ampliamento della superficie utile al di fuori della sagoma originaria.

Presentazione in data 21/03/2006 al n. di prot. 122/06/0

Rilascio in data 22/05/2006

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Abitazione in villini [A7] sito in Via San Defendente n.214

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°122/06/1

Intestazione: omissis e omissis

Per lavori: Varianti in corso d'opera, rispetto al progetto di cui a Permesso di Costruire n°33/06 - Prat.Ed.n.122/06/0 - in data 22/05/2006

Presentazione in data 10/10/2006

Abitabilità/agibilità in data 27/11/2006 al n. di prot. 1665

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte **NON** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si fa rilevare che è presente una porta di collegamento tra il deposito attrezzi ed il WC del piano terreno (lato sud-ovest del fabbricato).

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Rispetto alla rappresentazione riportata nella planimetria catastale di cui all'Allegato n°2 della presente relazione si fa rilevare che è presente una porta di collegamento tra il deposito attrezzi ed il WC del piano terreno (lato sud-ovest del fabbricato).

Sanzione: € 1.000,00

Diritti di Segreteria: € 60,00

Costo Pratica: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.560,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I locali posti al piano primo ed individuati nella planimetria catastale urbana di cui all'Allegato n°2 della presente relazione come "sgombero", "sottotetto" e "sgombero" sono stati abusivamente adibiti a "camera da letto", ad "open space" (cucina/soggiorno) ed a "servizio igienico".

Opere non sanabili, ai fini valutativi tali locali sono stati considerati come gli originari sottotetto e locali di sgombero.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte **NON** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

7.2 Conformità urbanistica:

Via San Defendente n.214

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Via San Defendente n.214

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Via San Defendente n.214

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Via San Defendente n.214

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

Appezzamento di terreno già seminativo ed ora imboschito sito in Acqui Terme Via San Defendente con giacitura in pendenza e conformazione irregolare.

1. Quota e tipologia del diritto
1/4 di omissis- Piena proprietà
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
3/4 di omissis- Piena proprietà
Cod. Fiscale: omissis
Eventuali comproprietari:
Nessuno

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno si presentava popolato da vegetazione.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Appezamento di terreno già seminativo arborato ed ora imboschito sito in Acqui Terme Via San Defendente con giacitura in pendenza e conformazione irregolare.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

3/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in pendenza

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il terreno si presentava popolato da vegetazione.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C**

Locale ad uso autorimessa con due piccoli locali di sgombero adiacenti, posti al piano terreno e siti in Acqui Terme Via San Defendente n°214.

1. Quota e tipologia del diritto
1/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
3/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il locale ad uso autorimessa ed i due piccoli locali di sgombero adiacenti si presentavano in buone condizioni di conservazione manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **Portone d'ingresso di tipo basculante** materiale: **ferro**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup lorda di pavimento | 42,00 | 1,00 | 42,00 |
| | | 42,00 | | 42,00 |

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **D**

Abitazione di tipo in villini sita in Acqui Terme Via San Defendente n°214 sviluppantesi su tre piani e composta da:

Un'ampia cantina al piano seminterrato;

Un ingresso, una cucina, un disimpegno, un soggiorno, tre bagni/servizi igienici, quattro camere da letto, un ripostiglio, uno spogliatoio, un deposito attrezzi e due porticati al piano terreno;

Un lastrico solare, due locali di sgombero ed un locale sottotetto al piano primo.

Completa la consistenza del fabbricato un'area circostante adibita a cortile/giardino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

3/4 di omissis- Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **253,00**

E' posto al piano: S-T-1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il fabbricato di abitazione si presentava in buone condizioni di conservazione manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in gres condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: parquet prefinito condizioni: buone Riferito limitatamente alle camere da letto al piano terreno |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: Il rivestimento in gres è presente nei tre locali servizi igienici |
| Rivestimento | ubicazione: cucina materiale: gres condizioni: buone |

Impianti:

Antenna

tipologia: **parabola**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **termosifoni**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| | sup lorda di pavimento | 253,00 | 1,00 | 253,00 |
| | | 253,00 | | 253,00 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:****8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Altro Metodo di Valorizzazione.

La superficie catastale dell'appezzamento è pari a mq.7.830. Si è quindi applicato un valore di Euro1,00/mq. a cui corrisponde una valutazione di (mq.7.830 x Euro 1,00/mq.) Euro 7.830,00, arrotondabile ad Euro 7.900,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| Valore Corpo | | | Euro 7.900,00 |
| Valore Pertinenze | | | Euro 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | Euro 7.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | Euro 7.900,00 |

B. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

La superficie catastale dell'appezzamento di terreno è pari a mq.4.088. Si è quindi applicato un valore di Euro 1,00/mq. a cui corrisponde una valutazione di (mq.4.088 x Euro 1,00/mq.) Euro 4.088,00, arrotondabile ad Euro 4.100,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| Valore Corpo | | | Euro 4.100,00 |
| Valore Pertinenze | | | Euro 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | Euro 4.100,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | Euro 4.100,00 |

C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 8.400,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| | 42,00 | Euro 200,00 | Euro 8.400,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | Euro 8.400,00 |
| Valore Corpo | | | Euro 8.400,00 |
| Valore Pertinenze | | | Euro 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | Euro 8.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | Euro 8.400,00 |

D. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) Euro 164.450,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | 253,00 | Euro 650,00 | Euro 164.450,00 |

| | |
|---|-----------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | Euro 164.450,00 |
| Valore Corpo | Euro 164.450,00 |
| Valore Pertinenze | Euro 0,00 |
| Valore complessivo intero | Euro 164.450,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | Euro 164.450,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| A | agricolo | 0,00 | Euro 7.900,00 | Euro 7.900,00 |
| B | agricolo | 0,00 | Euro 4.100,00 | Euro 4.100,00 |
| C | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 42,00 | Euro 8.400,00 | Euro 8.400,00 |
| D | Abitazione in villini [A7] | 253,00 | Euro 164.450,00 | Euro 164.450,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Euro 3.310,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Euro 181.540,00**Allegati:**Allegato n°1: Estratto della mappa catastale Acqui Terme Fg.14 m.li 189-248-347Allegato n°2: Planimetria catastale urbana Acqui Terme Fg.14 m.le 189 sub.4Allegato n°3: Planimetria catastale urbana Acqui Terme Fg.14 m.le 189 sub.3Allegato n°4: Documentazione fotografica

Alessandria, li 11/09/2023

L'Esperto alla stima
Geom. Silvio Prato